



TITLE:

# 京大上海センターニュースレター 第48号

AUTHOR(S):

京都大学経済学研究科上海センター

---

CITATION:

京都大学経済学研究科上海センター. 京大上海センターニュースレター 第48号. 京大上海センターニュースレター 2005, 48

ISSUE DATE:

2005-03-14

URL:

<http://hdl.handle.net/2433/26365>

RIGHT:

---

---

# 京大上海センターニュースレター

第 48 号 2005 年 3 月 14 日

京都大学経済学研究科上海センター

---

---

## 目次

### ○ 河上肇記念シンポジウムと講演会のご案内

### ○ 激安! 中国のレンタル料

\*\*\*\*\*  
京都大学大学院経済学研究科・経済学部／京都大学上海センター/京都大学 21 世紀 COE  
プログラム「先端経済分析のインターフェース」共催

## 河上肇記念シンポジウムと講演会のご案内

### 第Ⅰ部 記念シンポジウム「中国と日本の政治経済学－河上肇と中国、その後－」

2005 年 3 月 16 日（水） 午後 2 時から 5 時

京都大学時計台記念館百周年記念ホール

#### パネル

三田 剛史（経済思想史研究者、『甦る河上肇－近代中国の知の源泉』藤原書店著者）

張 小金（政治経済学、アモイ大学教授）

大西 広（社会統計学、京都大学経済学研究科）

本山 美彦（国際経済論、京都大学経済学研究科）

八木紀一郎（経済学史、京都大学経済学研究科）

山本 裕美（中国経済論、京都大学経済学研究科）

### 第Ⅱ部 公開講演会「河上肇と比較経済思想」

同日 午後 6 時 15 分から 8 時 京都大学時計台記念館百周年記念ホール

中野 一新（京都大学名誉教授・河上肇記念会代表世話人）

「あいさつ：河上肇と京都大学」

住谷 一彦（立教大学名誉教授・東京河上会代表）

「河上肇と比較経済思想：河上肇におけるヴェーバー的問題」

#### 住谷氏紹介

1925 年京都市に生まれる。立教大学名誉教授。マルクス、ヴェーバーを基礎にして、資本主義を比較思想的に考察するとともに、日本の宗教観念・経済思想についても探求し、『共同体の史的構造論』、『リストとヴェーバー』、『河上肇の思想』、『日本の意識』など、多数の著書がある。

---

\*\*\*\*\*

## 激安! 中国のレンタル料

小島衣料株式会社代表取締役社長 小島正憲

中国各地の工場レンタル料は、激安である。それは添付の資料でも一目瞭然だが、おおかた1㎡当り、月間3元(40円)から15元(200円)の範囲内である(特殊物件を除く)。つまり1000㎡の工場を借りた場合、そのレンタル料が月間4万円から20万円で、平均値で10万円程度なのである。現在、上海市内の新築マンション(2LDK)を借りた場合、月間家賃はおおむね10万円である。これと1000㎡の工場レンタル料が同額なのである。これを激安価格と言わずして、なんと呼べばよいのか。

中国の工場レンタル料は、なぜ激安なのか。それには以下の理由がある。

### <第1の理由>

まず土地や建設コストが安いからである。土地はもともと国有であり、いわばただ同然である。地方政府は、これを工業用地として、1ムー(約667㎡)=10万円から50万円で売りだしている(正確には30年ほどの期限付き土地所有権の売却)。つまり高くても1㎡=1万円前後である。土地代の工場建設総額に占める割合は低い。工場建設費用は、標準的工場で1㎡=800元から1500元である。したがって最高額でも1000㎡=2000万円ほどであり、20年償却としても月間約85000円ほどに収まる。たしかに土地代+建設費で、10万円内にはおさまる。しかしこれには貸主の利益は含まれていないし、10万円のものをわざわざ5万円で貸すような、出血激安レンタル工場が乱立していることの説明にはならない。

### <第2の理由>

地方政府はただ同然の土地を売って、インフラ整備や社会福祉のための必要資金を捻出しようとした。しかしこの土地を買ったのは、その土地でまじめに工場を操業しようと考えている人だけではなかった。その土地を転売して儲けようとたくらんでいる人も多かった。政府はそれを防止するために、売却条件の中に「2年以内の工業用地としての開発」を義務付け、それに違反した場合は没収とした。したがって購入した側は、とりあえず2年以内に、そこに工場を立て、操業しているように見せかける必要に迫られた。ところが彼らは不動産業者ではあっても、製造を本業とする企業家ではなかったので、建てた工場を他の製造関連企業家に貸し出し、実際に操業してもらうことにした。ここに中国全土で、新築レンタル標準工場が激増した背景がある。家賃は激安でもよいので、とにかく他人に貸して操業を開始することが、没収を逃れる方法なのである。これが華僑の巨大資本や温州商人などの国内新興財閥の土地転がし新戦略なのである。彼らは数年先の土地の大幅値上がり、政府が土地転売を許可するのを見越し、出血覚悟で工場を賃貸し、じっと待っているのである。

### <第3の理由>

さらに最近では、この工場レンタル市場に新手が加わった。レンタル料が激安なのは、むしろこの影響が大きい。最近、地方政府は国有公司など借金漬けの工場を、一度倒産させ、人員を整理し、その後、工場をリフォームして、激安価格で貸し出すビジネスを始めた。衆知のように、現在、中国では国有公司をはじめとして倒産寸前の企業がきわめて多い。政府と銀行は、これらの不良債権処理に躍起となっており、その一つの有効な手段として、この方法が考え出されたのである。

しかもこれらの物件の整理やオークションを行なう専門会社さえ出現している。そのような会社は「拍賣有限公司」と呼ばれ、すでに全国に数百社存在している。この会社は「拍賣士」という国家認定資格を持つ社員を2名有せねばならず、取引の双方から5%づつの

成功報酬を得るというシステムになっている。この中国版産業再生機構のような会社の出現によって、今まで塩漬けになっていた建物などが、新品同様になって市場に投入されてきているのである。今後、この手法で、中国全土に激安工場が続出するであろうし、その結果、当然、工場レンタル料の激安状態も続くであろう。

この激安：工場レンタル料の状況は、中国進出を考えている日本の中小企業にとっては、非常に有利である。なぜなら激変する中国では、多額の資本を一定の場所に投下するのはリスクが大きく、レンタル工場ならば少額の資本で開業が可能であり、リスク回避には最適だからである。中国ではいつ電力不足や水不足というような事態に巻き込まれるかもしれないし、地元政府からの突然の立ち退き要請もありうる。またすぐ近くに強力なライバル会社が、突然出現するということもありうる。人手不足もひたひたと進行してきている。だから中小企業は、中国では、自前の工場を建設するより、この激安なレンタル工場を利用して、資本投下を少なくしておくことが、絶対に有利である。不利な条件が出てきた場合、即刻、他の場所に移動すればよいからである。もちろん最少の損失で、撤退することも可能である。

#### ●工場レンタル料の相場

	場所	レンタル料
1	北京市方方正園工業園	標準工場 27 元/㎡/月
2	大連金州二十里堡鎮	各種 10 元/㎡/月
3	山東省煙台・中聯鋼構加工物流園	高級工場 10 元/㎡/月
4	上海浦東新区高橋保税区	標準工場 9～12 元/㎡/月
5	江蘇省常熟冶塘工業園	標準工場 40～50 元/㎡/年
6	浙江省夾浦鎮（太湖南側）	標準工場～10 元/㎡/月、簡易工場 3～7 元/㎡/月
7	安徽省和县工業区	標準工場 5～8 元/㎡/月、簡易工場 2～5 元/㎡/月
8	広東省台山市	新工場（60m×20m など）は標準工場 5～6 元/㎡/月

#### ● 安価な工場レンタル物件情報

	場所	面積	レンタル料
1	北京市昌平区	10000 ㎡	15 元/㎡/月
2	北京市朝陽区	3300 ㎡	22.5 元/㎡/月
3	北京市順義区	3000 ㎡	15 元/㎡/月
4	遼寧省瀋陽市	930 ㎡・うち事務所 350 ㎡	60000 元/㎡/年
5	遼寧省瀋陽市于洪区	1327 ㎡	5 元/㎡/月
6	上海嘉定区馬南工業区内	3000 ㎡	15 元/㎡/月
7	上海南匯工業開発区	8546 ㎡・事務所 2,3 階	18.06 元/㎡/月
8	上海奉賢工業園	2383 ㎡	12 元/㎡/月
9	上海奉賢	4200 ㎡・4 階建て	10.5 元/㎡/月
10	上海松江富栄経済開発区	1500 ㎡	10.5 元/㎡/月

11	蘇州呉江市	1100 m <sup>2</sup>	13.5 元/m <sup>2</sup> /月
12	江蘇省南京浦口区工業園	1350 m <sup>2</sup> ・2 階建ての 2 階	6.6 元/m <sup>2</sup> /月
13	杭州郊外	3000 m <sup>2</sup>	6 元/m <sup>2</sup> /月
14	杭州富陽	2100 m <sup>2</sup> ・4 部屋に分割	6 元/m <sup>2</sup> /月
15	杭州余杭区	2500 m <sup>2</sup>	6.6 元/m <sup>2</sup> /月
16	浙江省衢州市經濟開發区	1000 m <sup>2</sup>	6 元/m <sup>2</sup> /月
17	湖北省武漢市橋口区	6000 m <sup>2</sup>	5 元/m <sup>2</sup> /月
18	広東省番禺	1500 m <sup>2</sup> ・2 階建て	9.99 元/m <sup>2</sup> /月
19	広東省三水區	10000 m <sup>2</sup>	5.1 元/m <sup>2</sup> /月
20	広東省深セン市宝安県	5000 m <sup>2</sup>	12 元/m <sup>2</sup> /月